

澳洲物業管理權(Management Rights) 的歷史演進、商業邏輯與展望

揭秘全球獨步的千億資產模式
給台港澳專業人士的借鑑分享

主講人:施伯欣老師



PRET Australia 澳洲專業地產培訓機構 首席講師

APMA 澳洲物業管理聯盟 名譽理事長

大洋洲台灣商會聯合總會 名譽總會長

澳洲昆士蘭台灣商會 榮譽會長

Knowledge Bank 澳洲生活智庫創辦名師

布里斯本市長慈善基金會 榮譽大使

ABMA 澳洲建物管理準則 諮詢委員

第五屆中華民國海外十大傑出青年

2023 澳洲物業管理經理公會行業服務獎得主

昆士蘭自由國家黨華裔黨部 創始榮譽主席

澳洲昆士蘭太平紳士

APA 澳洲業主聯盟 名譽會長

中華民國僑務委員會 僑務顧問

2021 布里斯本市澳洲日成就獎得主

Paul P Shih 施伯欣老師

物業管理不該只是勞務外包，而是利益共同體

顛覆認知的商業模式：

經理人必須投入巨資買下管理權，並住在現場 (On-site)



利益綁定：

因為投入了資金，經理人與社區的長期保值目標完全一致

開發商誘因：開發商可透過出售此權利，大幅增加建案的初始投資回報

1

\$8.4B

84 億澳幣:物業管理權生意
本身市場總估值

2

328,020

全澳由物管權模式管理的
房產總戶數(Lots)

\$200B+

超過 2,000 億澳幣：全澳管理的房產總資產規模

3

32%布里斯本

28%黃金海岸

核心市場熱區分佈

價值20 億澳元的獨特產業

為什麼需要關注澳洲昆士蘭的物業管理權模式?這不僅是一份管理合約,而是一項可交易、可融資的高價值商業資產。



40%

居住型態轉變: 澳洲人目前居住在分契式產權(Strata)物業中的比例。

46,000+

龐大的市場基數: 僅昆士蘭州擁有的社區與計畫(Schemes)數量, 高度集中於黃金海岸與布里斯本

\$20億

驚人的經濟產值: 物業管理權產業每年為昆士蘭州創造超過20億澳元(約480億台幣)的價值。

起源需求 (1970年代)

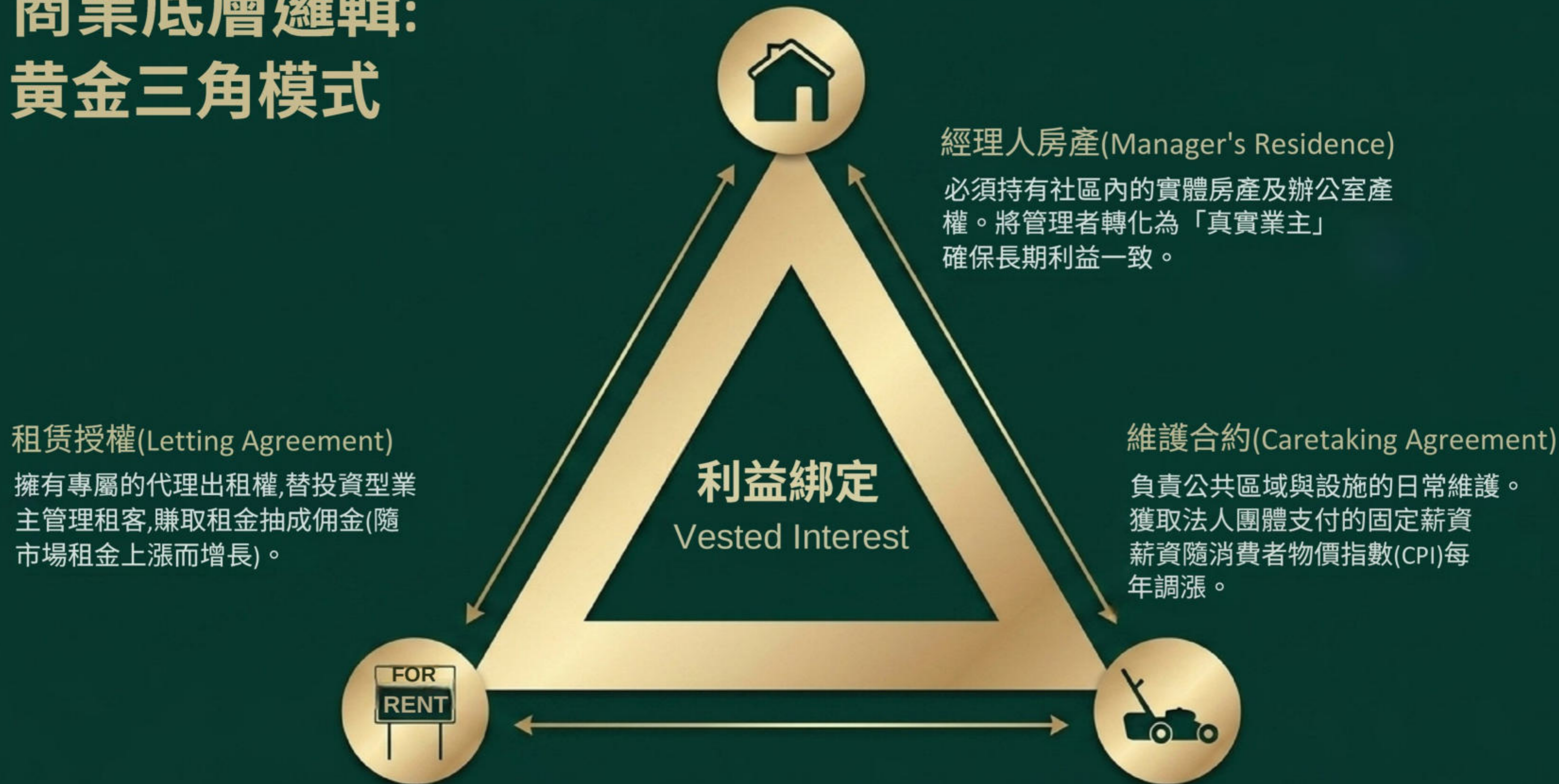
黃金海岸渡假型投資物業興起,外地投資者急需住在現場的照看者 (Caretaker)代為管理與出租。



制度推手與合法化

「物業管理權之父」 Gary Bugden OAM 律師 - 他將這項實務需求轉化為嚴謹的法律協議,讓管理權成為可合法買賣、轉讓的商業資產。

商業底層邏輯： 黃金三角模式



法律基石：《1997年物業管理與社區管理法》(BCCM Act)

標準模組 (Standard Module)

10年

- 適用對象：純自住為主的住宅大樓。
- 特徵：著重穩定的社區居住品質與長期住戶關係。



住宿模組 (Accommodation Module)

25年

- 適用對象：投資型、渡假型為主的大樓或小区。
- 特徵：保障經營者的巨額初始投資，確保飯店式營運的長期穩定性與高商業價值。

權責制衡:法人團體的生態系架構



核心洞察:嚴格分離「管錢/行政」與「管事/維護」的角色,杜絕球員兼裁判的利益衝突

今日的主流地位

布里斯本與黃金海岸的大部分物業經理已由華人擔任。精準鎖定「穩定現金流資產」，掌握一定的產業話語權。

專業培訓崛起

PRET Australia 澳洲專業地產培訓機構推動中文房地產執照培訓,打破語言與法規壁壘。

APMA 物業管理聯盟建立

Carl Wu 理事長 與 施伯欣老師等華人從業者於2017年建立APMA 澳洲物業管理聯盟，與 ARAMA 澳洲小區經理公會密切合作。

2010年關鍵轉折

「信地產」、「雙喜地產」等先鋒推廣;銀行大規模放貸給華人買家。

危機來襲:25年合約之戰與「毒性社區」爭議



UOAQ(業主團體)的指控

- 聲稱高達36%業主居住在「毒性社區」。
- 主張25年合約剝奪業主選擇權
- 提議修法將合約強制縮短至3年

利益的激烈衝突



經理人的生存保衛

若改為3年,賴以融資的「乘數(Multiplier)」估值將瞬間歸零。

經理人的巨額投資血本無歸。

引發銀行抽銀根與數十億資產的系統性崩盤。

演進與完善:2023修正案的精准打擊

昆士蘭政府最終避開了激進的「3年期限」提案,轉向透過 2023年修法解決實際治理痛點,從「根本摧毀」轉向「規範行為」。



強化行為準則(Code of Conduct)

嚴格禁止物業經理「不當影響」法人團體的動議表決,阻斷經理人利用代理投票強行獲取合約延期(Top-up)的漏洞。



放寬計畫終止(Scheme Termination)

允許只要75%業主同意,即可以「經濟理由」終止老舊計畫,為都更與管理權退場提供新路徑。



生活品質微調(Quality of Life)

賦予法人團體處理違規拖車、限制吸菸以及規範寵物飼養的更大權限,減少社區底層摩擦。

重生與定錨:2026 司法判決

Stevens v Atlantis West 裁決

業主大會通過

合約補滿
25年

無限次延期權 (Unlimited Top-ups)

1. 法院正式確立,合約可以「無限次」補足至法定的10年或25年上限。
2. 徹底擊碎了「合約只能延期一次」的迷思與3年強制縮短的威脅。
3. 消除了不確定性,成功保住管理權作為「可融資高價值資產」的法律地位與市場信心。

2026 市場現況:兩速經濟 (Two-Speed Economy)

大型資產 (淨利75萬+澳幣)

- 企業化運營,乘數 (Multiplier) 估值持續創新高 (常突破 5.0x - 6.2x)
- 不需綁定昂貴經理房(No Manager's Unit)的純生意極受追。
- ROI(投資回報率)逼近20%。

小型項目 (Mum-and-Dad)

- 淨利低於20萬澳幣的家庭式項目
- 對銀行利率更為敏感。
- 乘數呈現軟化,市場挑戰增加。



數字會說話:2026市場估值與乘數解析

市場價值=年淨利潤(Net Profit)×乘數(Multiplier)

現狀市場穩定乘數區間

3.0x-6.2x

高淨利(\$600K+)優質合約

5.0x-6.2x

僅限維護(Caretaking-only)低風險合約

3.0x-4.0x

15% - 20%

整體投資報酬率(ROI),包含經理人實體房產價值。

5.0x-6.2x

布里斯本與黃金海岸永久居住型物業的溢價攀升。

3.0x-4.0x

新避風港趨勢:無租賃合規壓力的純維護合約成為新手首選。

趨勢展望:從被動收租到主動資產管理

全澳1/3已轉向企業化
(公司僱員)運作,追求規模
經濟(Multiple BCs)

企業化

引入「時間與動作研究」
(Time-and-motion study)
精算人力成本,重塑議價邏輯。

科學化

引入ABMA建物管理準則,告別
模糊地帶,落實精準合規。

規範化

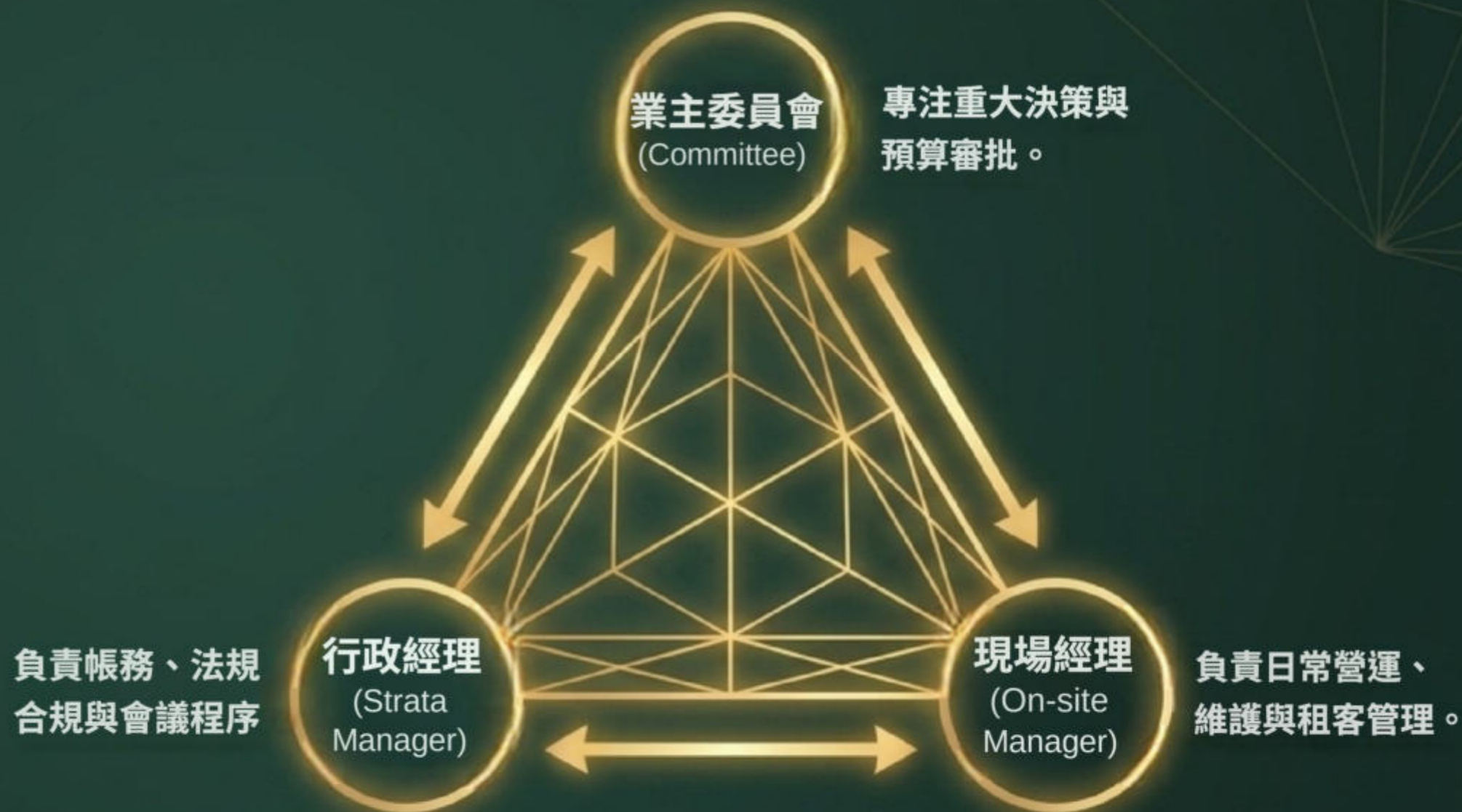
台澳比較:權責分明的黃金三角

台灣常見線性模式



缺乏緩衝,球員兼裁判,直接衝突頻發。

澳洲昆士蘭三角制衡模式(三權分立)



三權分立,避免球員兼裁判,達到最高透明度與高效執行

跨國借鑑:昆士蘭MR模式vs传统亞洲物管模式

	傳統亞洲模式(如台港澳)	澳洲昆士蘭模式
管理方身份與產權	外部物管公司派遣,無社區產權。	內部駐場經理,強制購買社區房產與經營權。
利益綁定程度	領取微薄固定管理費,無資產增值誘因。	生意價值與社區房價租金收益深度掛鉤。
合約穩定性與年限	1-2年短期合約,隨時可替換,員工流動率高。	10-25年長期合約,穩定度高促使長期設備投資。
權責制衡機制	物管公司常「球員兼裁判」,同時掌管財務與現場。	業委會經理(行政財務)與駐場經理(現場執行)嚴格分離。

極致的標準化與規範 (ABMA)



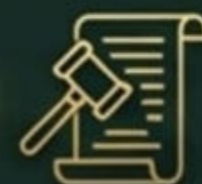
實戰手冊

涵蓋25章、480頁,整合
上百個相關法案。



落地執行

提供實務界的『執行細則』
確保一線人員有規可循。



法律轉化

將冰冷的法律條文轉化為律師
與顧問編寫的『規範標準』



消弭爭議

讓台灣急需的『有法可依有
規可循』成為現實,減少模
糊地帶造成的糾紛。



ABMA 建物管理準則

從「廉價勞務」到「資產合夥人」

資產合夥人 (Asset Partner)

買下權利 = 與社區共存亡。
讓管理者的利益與社區保值完全掛鉤。

專業服務 (Professional Service)

標準化作業，按件計酬的
外部承包商。

勞務外包

(Cheap Labor)
剝削低薪保全，
社區品質難以維持。



“

澳洲模式的核心秘密：
當物業管理不再是無底洞，就
能創造出千億規模的高價值產
業。澳洲的50年經驗，正是台
灣轉型最佳的參考藍圖。

”

未来展望:2026年之後的新常態

儘管25年期限的防線守住, 經理人面臨從「被動資產」向「主動服務」轉型的新挑戰。



合規與營運成本上升

保險費與維修成本攀升, 推動行業朝向「規模經濟」發展, 單一營運商將合併收購多個鄰近小區的管理權。



租賃市場數位化與嚴管

針對短租(Airbnb)的地方法規趨嚴, 以及2025年起實施的租賃利益披露法規, 大幅考驗經理人的行政合規能力。



資產終局管理(Termination)

隨著75%業主同意即可終止計畫的法規生效, 老舊大樓面臨重建, 經理人需具備高度的都市更新與資產處分談判能力。

核心啟發: 重塑物業管理的未來



Insight1: 利益共生 (Vested Interest) 是最解
讓管理者成為「真正的業主」並投入真金白銀, 比單純的合約懲罰條款更能從根本上提升長期的服務品質與社區向心力。



Insight2: 法治與民主的精妙平衡
昆士蘭模式的成功在於: 賦予長期合約以保障龐大商業投資, 同時透過嚴格的《行為準則》與「無限期5年延期表決機制」確保民主監督。



Insight 3: 物業管理「金融化」的降維打擊
將傳統低階的服務權利, 轉化為可融資、可交易的百萬級商業資產。這不僅扭轉了「血汗低薪」的行業痛點, 更吸引了高素質人才與龐大資本進入, 創造雙贏。

重塑物業管理, 創造社區共榮。

Q&A

開放問答與交流

